

住宅市街地総合整備事業チェックリスト (1/6)

事業地区名	大蔵地区	実施主体	世田谷区	評価該当要件
事業所管部署	世田谷区砧総合支所街づくり課			
事業期間	密集市街地総合防災事業：平成 27 年度～令和 6 年度 《完了見込み 令和 6 年度》 (住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)：平成 20 年度～令和 6 年度)			
整備計画承認 (当初)	平成 27 年 4 月	事業計画報告 (当初)	平成 27 年 4 月	
整備計画承認 (最新)	平成 27 年 4 月	事業計画同意 (最新)	平成 27 年 4 月	
事業目的				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 安全で快適な市街地の形成 2. 都市計画道路補助 216 号線、区画道路整備による延焼遮断帯の形成、消防活動困難地域の解消 3. 大蔵緑地整備による環境保全・再生、防災機能の強化 4. 老朽木造賃貸住宅の建替え促進による不燃化 				
計画による整備内容				
道路整備 (道路、通り抜け路整備、道路線形改良、 補助 216 号線)		用地取得 13,829 m ² 整備 26,371 m ²		
公園整備 (大蔵緑地)		用地取得 2,830 m ² 整備 3,888 m ²		
老朽建築物等除却		10 棟		
建替促進		10 戸		
大蔵住宅		約 1,200 戸		
※整備内容は、密集市街地総合防災事業と住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)と同一である。				
概算事業費				
全体事業費 (A)		11,702 百万円		
執行済額 (B)		※4,841 百万円 (2,105 百万円)		
執行率 (B/A)		41.4%		
※執行済額は、密集市街地総合防災事業と住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の合計である。 () 内は、密集市街地総合防災事業で取得した費用である。				
防災性の向上				
不燃領域率 (東京都基準) 目標：70%以上				

住宅市街地総合整備事業チェックリスト（2/6）

事業の必要性等に関する視点（I）

事業の順調さ（事業は順調に進んでいるか）

1. 事業の進捗状況（（1）進捗率（2）残事業（3）その他）

（1）進捗率

項目		整備内容 A	実績 B (R元年度末)	進捗率 B/A	摘要
道路	用地取得	13,829 m ²	※9,060.11 m ² (3,341.81 m ²)	65.51%	
	整備	26,371 m ²	0 m ²	0 %	
公園	用地取得	2,830 m ²	※1,869.31 m ² (1,869.31 m ²)	66.05%	
	整備	3,888 m ²	0 m ²	0 %	
老朽住宅除却		10 棟	0 棟	0 %	
建替促進		10 戸	0 戸	0 %	
大蔵住宅		【1,200 戸】	【0 戸】	0 %	

※実績の面積は、密集市街地総合防災事業と住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の合計である。

() 内は、密集市街地防災事業で取得した面積である。

（2）残事業について

①道路整備について

道路沿道住民の理解が進み道路の用地取得が進んでいるが、引き続き残事業である約 4,768.89 m²の道路の用地取得に取組み、順次道路整備をする。

②公園整備について

大蔵緑地の用地取得を進め順次公園整備に取り組む。

③建替促進について

地区全体の安全性確保のため、事業計画の残事業である約 10 戸の建替えの促進を図る。

（3）その他

①従前居住者の対策について

道路事業に協力した敷地で建替えが可能となるよう暫定整備、一部供用開始を行った。また、土地所有者には、地区内に代替地を準備するなど、引き続き多様な方策で事業推進する。

②大蔵住宅について

平成 28 年 12 月に都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」から「大蔵三丁目地区地区計画」に移行した。事業者である東京都住宅供給公社が、平成 29 年度から建替えに向け段階的に除却工事に着手し、全棟の建替え完了は、令和 12 年度を予定している。

「大蔵三丁目地区地区計画」では、国分寺崖線を保全し、広域避難場所（砧公園、大蔵運動公園一帯）への誘導や「大蔵地区地区計画」との一体性を図る区画道路を配置した。

住宅市街地総合整備事業チェックリスト (3/6)

事業地区名	大蔵地区	
	<p>2. 一定期間を要した背景 (①5年間継続等となった原因 ②地元の理解・協力の状況)</p> <p>(1) 5年間継続等となった原因</p> <p>①道路や公園の未買収箇所は、土地所有者等から道路事業の必要性など理解が得られず、用地取得に時間を要する割合が増えている。</p> <p>②都市計画道路補助 216 号線では、用地が未買収の他に橋梁整備に必要な空間が十分確保できていないため、築造工事が未着手である。</p> <p>③大蔵住宅建替えは地区計画を策定後、建替えに向けた除却工事が進んでいるが、すべての建物が完成するまで、長期間を要する。</p> <p>④このような状況の中、道路・公園の用地取得は進捗しているものの、築造工事等の完了までには、時間を要する。</p> <p>(2) 地元の理解・協力の状況について</p> <p>①住民との話し合いにより区画道路整備など街づくりへの理解が深まってきた。都市計画道路補助 216 号線等の一部供用開始により地元の意識に変化が表れてきた。その結果として現在では道路の用地取得率が約 66%にまで達している。今後、一層、事業に対する地元の理解が得られるものと思われる。</p>	
	事業を取り巻く状況の変化 (採択時の事業の必要性は変化しているか)	
	1. 地区の市街化状況、社会情勢の変化 (有) 無)	「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載
	<p>(1) 道路や公園の用地取得に伴う老朽木造住宅の減少はあるもの、地区内には老朽木造住宅が建ち並んでいる状況は残っている。</p> <p>(2) 道路の暫定整備及び一部供用開始により地区内の道路状況は改善しつつあるが、地区内には、狭あい道路が多く残っている。</p>	
	2. 関連計画の変更 (有) 無)	「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は当該事業の位置づけを記載
	<p>(1) 大蔵住宅の建替え計画に合わせ「大蔵三丁目地区地区計画」(平成 28 年 12 月) を決定するとともに、以下の関連都市計画を変更した。</p> <p>一団地の住宅施設の変更(廃止)</p> <p>高度地区の変更</p> <p>都市計画公園(砦公園)の変更。</p>	
	3. 周辺地区の整備状況の変化 (有) 無)	「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載
	<p>(1) 都市高速道路外郭環状線の都市計画道路事業が事業認可(平成 26 年 3 月)された。</p> <p>(2) 都市計画道路補助第 216 号線(大蔵Ⅱ期)の都市計画道路事業の認可申請を令和 2 年度に予定している。</p>	

住宅市街地総合整備事業チェックリスト（４／６）

事業地区名	大蔵地区					
事業の効果（事業の目的に対して十分な効果を発揮することができるか）						
1. 定性的効果（消防活動困難区域の解消・不燃化・防災性・地域の活性化等）						
(1) 都市計画道路補助 216 号線及び区画道路の整備により、消防活動困難区域の解消、延焼遮断帯の形成、広域避難場所への経路の改善、地区内交通の利便性・安全性の向上が図られる。 (2) 公園の整備により、国分寺崖線の景観保全及び、憩いと安らぎをもたらすオープンスペースの確保が図られるとともに、避難空間の確保及び広域避難場所へのアクセスの向上が図られる。 (3) 都市計画道路補助 216 号線及び区画道路の整備に伴い、建替え等を進めることにより防災性・居住環境の向上が図られる。						
2. 定量的効果						
(残事業) B/C = 1.94 (総便益/総費用) 【(事業全体) B/C = 1.65 (総便益/総費用)】						
○便益 (B) の算定 (項目と金額) 単位:百万円			○費用 (C) の算定 (項目と金額) 単位:百万円			
公共施設整備等による住環境向上	12,320	公共施設整備費			6,447	
建替促進、コミュニティ住宅供給に伴う便益	468	道路整備費			6,008	
建替促進による収益等	467	公園緑地整備費			439	
コミュニティ住宅の供給による収益等	0	建替促進に関わる建設事業費			146	
建築物の防災性の向上	1	コミュニティ住に関わる建設事業費			0	
合計	12,788	合計			6,593	
※費用は、密集市街地総合防災事業と住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の合計である。						
(その他の定量的効果)						
事業を継続することによって、下記の目標値まで住環境の改善を目指す。						
	H20 年		H27 年		R 元年	目標値 (参考)
① 不燃領域率	50.7%	⇒	56.9%	⇒	57.7%	⇒ 70.0%
② 不燃化率	—	⇒	38.9%	⇒	39.7%	⇒ 49.2%
③ 道路率	18.7%	⇒	19.3%	⇒	19.8%	⇒ 25.3%
評価の項目	評価	当該評価を付した理由				
1. 事業の順調さ (事業は順調に進んでいるか)	B	(1) 事業の進捗とともに、道路整備に対する理解・協力度は高まっており、用地買収率は 66% までに達している。未買収箇所の中には様々な事情により協議が整わないケースも存在するが、これまで以上に丁寧な説明や代替地の提供など、地権者に寄り添いながら進めることで協力が得られるものとする。 A: 特に障害はなく、おおむね順調にすすんでいる。 B: 障害はあるが、解決の見通しが立っている。 C: 解決の見通しが立たない障害がある。				
2. 事業を取り巻く状況の変化 (採択時の事業の必要性は変化しているか)	A	(1) 用地取得が進む中、道路や公園の整備状況が目に見えるようになったことにより、住民の防災性向上に向けた街づくり意識も高まってきた。しかしながら、いまだ老朽木造住宅の密集しているエリアや、狭あい道路が残るなど地区内の安全性が高まった状況には至っていない。地区住民の期待が高まっているため、本事業による道路や公園の整備や建替促進への支援等、計画通り進める必要性も高まった。 A: 事業の必要性が高まった。 B: 事業の必要性は変化していない。 C: 事業の必要性が低下した。				

住宅市街地総合整備事業チェックリスト（5/6）

事業地区名	大蔵地区	
評価の項目	評価	当該評価を付した理由
3. 事業の効果 (事業の目的に対して十分な効果を発揮することができるか)	A	(1) 都市計画道路補助 216 号線の整備により延焼遮断帯が形成され、区画道路の整備により消防活動困難区域が解消される。 (2) 公園の整備により延焼遮断帯や避難空間が形成され、災害に強い安全なまちが実現できる。 (3) 道路の整備と併せて老朽木造住宅等の建替えが促進され、建築物の共同化が期待できる。 (4) 大蔵住宅の建替えにより、良質な住宅が供給されるとともに、広域避難場所「砦公園・大蔵運動公園一帯」への避難路が整備される。
		A：事業の目的に対して、十分な効果が期待できる。 B：事業の目的に対して、一定の効果が期待事業の必要性が高まった。できる。 C：事業の目的に対して、あまり効果が期待できない。

事業の進捗の見込みの視点（Ⅱ）

評価	当該評価を付した理由
B	<p>1. 道路：</p> <p>(1) 事業計画による用地取得 13,829 m²に対して 9,060.11 m²（約 66%）の用地を取得しているが、未買収箇所の取得を目指す。</p> <p>(2) 都市計画道路補助 216 号線及び区画道路の暫定整備に伴い、整備が目に見える形で進んできており、更に地元の本事業への理解度が相当高まっている。未買収箇所については、土地所有者等に地区の課題や道路整備の必要性を丁寧に説明し、道路事業への理解を得ながら進めていく。また、必要に応じて、区が取得している代替地のあっせんや再建計画を一緒になって検討するなど、土地所有者等に寄り添って取組む。また、橋梁整備を令和 3 年度から着手するなど、可能な箇所から段階的に整備を進める。</p> <p>2. 公園</p> <p>(1) 事業計画による用地取得 2,830 m²に対して 1,869.31 m²（約 66%）の用地を取得しているが、未買収箇所の取得を目指す。</p> <p>(2) 公園の未買収箇所の一部は、世田谷区土地開発公社が既に取得している。残りの用地についても、道路用地と一体的に取得する予定である。用地取得後は速やかに公園整備を図る。</p> <p>3. 建替促進</p> <p>(1) 事業計画による建替促進 10 戸に対して 0 戸（0%）であるが、残事業である 10 戸の建替え促進を図る。</p> <p>(2) 道路整備に併せ、老朽木造住宅の密集している箇所をターゲットに、共同化を提案していく。</p> <p>4. 大蔵団地</p> <p>(1) 東京都住宅供給公社により、令和 12 年度までに建替えが完了する見込み。</p>
	<p>A：おおむね順調な進捗（実施）が見込まれる。 B：課題はあるが、努力により進捗（実施）が見込まれる。 C：解決困難な障害の発生（継続）により、進捗（実施）が困難である。</p>

コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点（Ⅲ）

コスト縮減や代替案立案の可能性（有、 <u>無</u> ）	「有」の場合はその内容を、「無」の場合は理由を下記に記載。
<p>1. 技術の進展に伴う新工法の採用等による新たなコスト縮減の可能性 なし</p> <p>2. 事業手法、施設規模の見直しの可能性 既に宅地化された本地区で区画整理事業の実施は、長期間を要することが予想される。地区の課題である道路や公園等の基盤整備と住宅等の整備を総合的に行う本事業は最も適切であるため、代替案立案の可能性はない。</p>	

住宅市街地総合整備事業チェックリスト（6/6）

事業地区名	大蔵地区
評価の視点	
<p>1. 事業の必要性等に関する視点（Ⅰ）</p> <p>○継続すべきか否か（継続）</p> <p>道路や公園の用地取得が進んでいることや暫定整備、一部供用開始などにより早期の効果発現に努めたことで、事業の進捗や効果が目に見えるようになり、住民の防災意識の期待が高まった。また、地区内交通の利便性及び通学路の安全性の向上が図られつつあり、交通安全の期待も高まってきた。しかし、都市計画道路補助 216 号線の用地取得箇所は一部暫定整備等を行ったものの橋梁建設を含む道路築造工事にまで至っていない。地区内での延焼遮断帯の形成、消防活動困難区域の解消、避難経路の確保、公園の整備による延焼遮断機能や避難空間の確保など、更なる防災性の一層の向上を実現するためには、本事業を今後も継続していく必要がある。</p> <p>2. 事業の進捗の見込みの視点（Ⅱ）</p> <p>○継続すべきか否か（継続）</p> <p>(1) 道路</p> <p>未買収箇所業である約 4,768.89 m²の用地取得については、引き続き道路事業への理解を得ながら進めていく。道路の用地取得箇所から随時整備を行うとともに、橋梁を含む道路整備に着手する。</p> <p>(2) 公園</p> <p>未買収箇所である約 960.69 m²の用地取得については、速やかに取得し整備する。</p> <p>(3) 建替促進</p> <p>10 戸の建替え促進を図る。</p> <p>(4) 大蔵住宅</p> <p>令和 12 年度までに建替えが完了する。</p> <p>以上、進捗の見込みがあるので、本事業を今後も継続していく必要がある。</p> <p>3. コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点（Ⅲ）</p> <p>○見直しの必要性の有無（無）</p> <p>本地区の地区特性及び地区住民の意向を勘案すると、区と地区住民とが協働して進める街づくり手法である本事業は最適なものであり、見直しの必要性はない。</p>	
総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）	
<p>1. 今後 5 年間で、本地区の不燃領域率を 70%へ向上させることを目標としている。そのためには、着実に道路の拡幅を進め、公園を整備し、老朽木造住宅等の建替え促進を図ることが不可欠である。また、都市計画道路補助 216 号線沿道では、共同化なども含めて建物の不燃化を誘導していく。本事業が中止に至った場合は、現在進行中の都市計画道路事業補助 216 号線等が未完となり、消防活動困難区域の解消が滞り、災害に強い良好な市街地の形成が不十分な状態に留まることとなる。さらに、通学路の危険性も解消されないため、事業中止は考えられない。</p> <p>2. 本地区の安全で快適な市街地整備の形成のためには、密集市街地総合防災事業の推進に全力で取り組むとともにスピードアップが必要である。</p> <p>3. 以上のことから、本地区の良好な市街地形成を進めていくにあたって本事業は不可欠であり、本区は、事業期間内（令和 6 年度末）での事業完了をめざし、災害に強い安心で安全なまちづくりに向け取り組んでいく。</p>	
対応方針（案）	○継続 ○中止